

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Wentzwiller



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1 - Document écrit

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 1^{er} février 2008



Le Maire

Fernand Schmitt
Fernand SCHMITT



ADAUHR

Février 2008



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
1. Assurer et maîtriser le développement villageois	6
2. Favoriser le maintien ou le développement d'un niveau d'équipements, d'activités et de services	7
3. Préserver et promouvoir le potentiel agricole, environnemental et paysager communal et plus généralement le cadre de vie	9

AVANT PROPOS

La loi relative à "la Solidarité et au renouvellement urbains" du 13 décembre 2000 a voulu promouvoir lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme l'émergence d'une vision globale de l'organisation du territoire communal.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est une innovation de cette loi. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, il n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme. Le PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D de Wentzwiller :

Commune du Sundgau sise dans un creux de vallon et traversée par un axe de communication de grande circulation, Wentzwiller, grâce à la qualité de son cadre de vie et à son intégration dans la dynamique régionale a vu sa population régulièrement augmenter. Cet accroissement s'est fait de façon soutenue à partir des années soixante-soixante-dix. Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. a mis en évidence :

- La qualité du cadre de vie de Wentzwiller.
- Le maintien de la fonction agricole du village et l'émergence corrélative de la fonction résidentielle de la commune liée à la proximité bâloise.
- La présence d'activités, de services à la population et d'équipements publics mais aussi l'absence d'équipements en matière d'assainissement des eaux ou de petits commerces de proximité dynamisant la communauté villageoise.

Les besoins recensés expriment le souci majeur de conserver un cadre de vie de qualité tout en acceptant un développement villageois nécessaire en matière d'habitat, d'activités, d'équipements. L'enjeu du P.L.U. est donc de permettre l'organisation de ce développement tout en veillant à la préservation du cadre environnemental agricole et paysager de Wentzwiller.

Pour répondre à ces besoins le projet d'aménagement et de développement durable de la commune définit dans le respect des principes d'équilibre entre développement et protection, diversité et mixité des fonctions et utilisation économe de l'espace, des orientations d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

1. Maîtriser et permettre le développement du village dans le respect du site et du cadre de vie.
2. Assurer le maintien et favoriser un niveau d'équipements, d'activités et services répondant aux besoins de la population, participant à la vitalité et l'attractivité de la commune.
3. Préserver le potentiel agricole, environnemental et paysager communal et plus généralement le cadre de vie.

Ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont dans la réalité interdépendantes et se déclinent en objectifs. Certains objectifs pourront donc être repris et déclinés dans une ou deux orientations du fait de leur transversalité. Il n'y a pas d'ordre de priorité pour la réalisation de ces différentes orientations, ni de délais.

Dans un premier temps, le tableau synthétique et synoptique suivant met en évidence l'ensemble de ces orientations et objectifs envisagés. Les grandes orientations du PADD de Wentzwiller s'articulent autour de 3 grands thèmes : le développement, l'équipement, l'agriculture et l'environnement.

Dans un second temps, ces 3 orientations et leurs objectifs respectifs sont analysés et détaillés en trois chapitres.

**ORIENTATIONS du
PADD DE WENTZWILLER**

DEVELOPPEMENT URBAIN	EQUIPEMENT	AGRICULTURE ENVIRONNEMENT
		
<p>Maîtriser et permettre le développement du village dans le respect du site et du cadre de vie.</p>	<p>Assurer le maintien et favoriser un niveau d'activités, d'équipements et services répondant aux besoins de la population, participant à la vitalité et à l'attractivité de la commune.</p>	<p>Préserver et promouvoir le potentiel agricole, environnemental, paysager et plus généralement le cadre et la qualité de vie</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier une utilisation optimale des terrains desservis et viabilisés inscrits au sein de l'enveloppe urbaine - Permettre une relative densité dans l'occupation du sol. - Contenir l'urbanisation en privilégiant son caractère regroupé. - Choisir de façon judicieuse des secteurs d'extension dans le respect des options du schéma directeur de Huningue et Sierentz - maintenir une règle (inscrite dans le POS) d'éloignement des exploitations agricoles nouvelles par rapport au village - Permettre le développement artisanal et économique de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien des activités déjà en place et favoriser leur déploiement. - Assurer le maintien des équipements déjà en place et leur pérennité. - Améliorer dans la mesure du possible le niveau d'équipements et de services répondant aux besoins de la population, participant à la vitalité et à l'attractivité de la commune: (prévoir le raccordement à une station d'épuration, la réalisation de bassins de stockage ou récupération des eaux pour permettre le développement d'équipements collectifs). 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien de l'activité agricole - Protéger les sources de captage des eaux - Protéger l'habitat d'éventuelles nuisances liées à l'implantation d'exploitations agricoles - Maintenir un équilibre espace boisé/espace agricole/espace urbanisé - Mettre en valeur le patrimoine communal - Programmer le raccordement à la station d'épuration communale du collecteur d'eaux usées, et la réalisation d'un bassin d'orage

Appuyée par le diagnostic socio-économique et l'analyse de l'état initial de l'environnement, la première orientation -axée sur le développement- est la suivante :

I. Assurer et maîtriser le développement villageois

Une option forte retenue est celle de privilégier un développement certes nécessaire mais modéré de la commune dans une optique de développement durable; en effet la croissance soutenue des dernières décennies ne devrait pas être reconduite.

Il s'agit de :

- **Privilégier une utilisation optimale des terrains desservis et viabilisés** inscrits au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant son caractère regroupé.

L'utilisation optimale des terrains desservis et viabilisés inscrits au sein de l'enveloppe urbaine conduit à un développement du village sur lui-même et à une gestion économe de l'espace, à un ménagement de celui-ci.

Le potentiel existant de bâtisses vides potentiellement réhabilitables, réaménageables, ou restaurables, de logements ou bâtiments vacants -d'origine agricole souvent- peut contribuer au renouvellement villageois et à l'accueil de population nouvelle.

- **Permettre une relative densité dans l'occupation du sol :**

La réglementation choisie, adaptée à l'existant et déjà en place dans le cadre du précédent POS -modifié une fois pour tenir compte de l'adaptation au site- a permis l'évolution du tissu villageois (édification de maisons individuelles, de petits immeubles collectifs, réhabilitation.....) et permis par ses volumétries admises une diversité dans l'occupation du sol, et un renouvellement du bâti rural : la réalisation de petits immeubles collectifs à l'échelle du bâti villageois existant, l'implantation de commerces et services nouveaux favoriseront la mixité urbaine et les diverses fonctions urbaines du village et notamment du centre ; les possibles réhabilitations de bâtiments anciens déjà évoquées, leur transformation à des fins d'habitat contribuent au renouvellement villageois et permettent le maintien d'une vie sociale.

Une certaine densification de l'ancienne zone UC pourrait être admise afin d'y appliquer des règles permettant une constructibilité légèrement supérieure, permettant ainsi une évolution du bâti favorable.

- **Choisir des secteurs d'extension** dans le respect des orientations du schéma directeur des cantons de Huningue et Sierentz.

Face à une pression foncière notable dans la commune comme dans les communes voisines des Trois frontières et de la région de Bâle, il s'agit de confirmer les secteurs d'extension prévus dans l'ancien POS (et compatibles avec le schéma directeur) et d'envisager l'extension urbaine modérée au niveau du lotissement de la forêt, des rues des sources, 11 novembre, Creuse.

- **Permettre le développement artisanal et économique de la commune** et ce dans le respect des orientations du schéma directeur des cantons de Huningue et Sierentz:
Il s'agit ici de confirmer la vocation économique et artisanale d'une zone existante et de son extension, située dans le quartier Bellevue et déjà inscrite dans l'ancien POS. Il s'agit de mettre en valeur ce potentiel notamment par l'exigence d'une amélioration des accès et d'offrir ainsi aux artisans et entrepreneurs économiques une zone proche des grands axes de communication et facilement accessible.
- **Maintenir une règle d'éloignement des exploitations agricoles nouvelles par rapport au village** tout en l'assouplissant pour les espaces agricoles situés à l'est du ban communal.

2. Favoriser le maintien ou le développement d'un niveau d'équipements, d'activités et de services

Le développement d'une offre résidentielle suffisante -qu'elle soit permise par densification ou extension urbaine- vise à permettre une croissance démographique suffisante pour faire vivre et rentabiliser certains équipements. L'accueil de population nouvelle (ou la fixation de celle déjà sur place) doit aller de pair avec un effort, un investissement en matière d'équipements publics et services pour assurer la vitalité et l'attractivité communale ; ceci va permettre :

- **D'assurer le maintien des activités déjà en place et favoriser leur déploiement.**

L'implantation d'activités économiques (telles que les cuisines Wanner, des établissements de restauration, ...) sur le ban de la commune est un atout pour le village. Il s'agit d'en assurer la pérennité en créant les conditions favorables pour leur déploiement (notamment par la présence d'une zone d'activités), déjà évoquée.

- **D'assurer le maintien des équipements déjà en place** et leur pérennité.

A l'instar d'autres entités villageoises, on a pu noter la carence en centre village de certains commerces de proximité; l'objectif visé par l'élaboration du PLU est en tout état de cause de permettre l'installation de ces services, ces activités, ces petits commerces compatibles avec le voisinage de l'habitat ou de permettre à ceux déjà en place de trouver des conditions favorables de développement dans le tissu urbain existant tout en respectant le voisinage de l'habitat.

L'école publique de Wentzwiller, avec regroupement pédagogique doit pouvoir bénéficier pour sa pérennité d'un apport renouvelé d'élèves issus de l'accueil de

population nouvelle et notamment de jeunes ménages avec enfants. Evolution des effectifs ; besoins.....

- D'améliorer dans la mesure du possible le niveau d'équipements et de services à la population

Il s'agit d'entreprendre un effort et un investissement particuliers en matière d'équipements publics tant d'amélioration que de création de nouveaux équipements:

- En matière d'assainissement: comme l'a mis en évidence le diagnostic, aucun raccordement des eaux usées à une station n'existe mais la commune envisage le raccordement à la station d'épuration des eaux usées de Village-Neuf ainsi que des travaux d'amélioration et d'interconnexion des collecteurs existants.
- En ce qui concerne la programmation d'équipements collectifs de super-structure, la municipalité envisage la réalisation d'une salle communale (polyvalente). Pour des raisons de tranquillité publique, celle-ci pourrait être située proche du stade, à proximité d'autres équipements publics mettant ainsi en évidence un petit pôle d'équipements publics (terrain de foot, local associatif et futur salle) à l'échelle villageoise.
La commune n'écarte pas l'hypothèse de réalisation dans des locaux existants d'une cantine scolaire, ou d'un aménagement pour l'accueil de l'enfance.
- En ce qui concerne la réalisation d'un bassin d'orage, ce projet pourrait être réalisé au lieu-dit Hundswinkel. De même, un bassin de récupération des eaux est programmée dans le village, le long du ruisseau.
- En ce qui concerne l'eau potable, la protection de la ressource en eau doit être assurée: un périmètre de protection est en cours de révision
- Il s'agit également de permettre la réalisation du projet de piste cyclable piloté par le Conseil Général.

Ces options devraient permettre l'accueil dans de bonnes conditions de la population nouvelle mais aussi le maintien de la population déjà en place.

3. Préserver et promouvoir le potentiel agricole, environnemental et paysager communal et plus généralement le cadre de vie

L'état initial du site et de l'environnement -évoqué plus haut- est qualifié de satisfaisant, il constitue un cadre de vie de qualité pour les habitants de Wentzwiller. C'est pourquoi, il a été décidé de préserver ce potentiel agricole, environnemental et paysager :

- En favorisant le maintien de l'activité agricole

Fonction originelle essentielle du village, la fonction agricole n'est plus aujourd'hui représentée que par quelques exploitations professionnelles bien que plusieurs apparaissent encore au dernier RGA de 2000 comme les études préalables l'ont montré.

Il s'agit donc d'assurer la pérennité de cette activité et de donner les garanties de l'exploitation agricole: la majorité des terrains aujourd'hui exploités conserveront leur vocation agricole. La constructibilité agricole est admise sous conditions avec contrainte de recul plus ou moins forte par rapport aux zones urbaines ou à urbaniser.

La protection de l'espace agricole et des structures agricoles passe par le choix du maintien d'un caractère regroupé du village et par le fait de contenir l'urbanisation dans des limites raisonnables évoquées plus haut sans entamer le potentiel agricole exploitable.

Cette protection passe également par la non utilisation de l'enveloppe globale allouée pour les extensions urbaines par le schéma directeur;

- En protégeant les sources de captage des eaux

Les sources de captage des eaux potables sont relativement proches du village. Leur protection est essentielle dans une optique de respect de l'environnement et de développement durable. La protection actuelle des périmètres de captage des eaux potables est traduite dans l'arrêté préfectoral du 26 avril 1974 et le plan des servitudes d'utilité publique. Toutefois un projet de régularisation des périmètres de protection est en cours entraînant notamment une diminution de ce périmètre et donc une diminution des contraintes au sud ouest du village. L'urbanisation sera toutefois contrainte à l'ouest du village du fait de cette présence, de plus, l'activité agricole peut se poursuivre (sous certaines conditions) mais la constructibilité agricole est interdite.

- **En protégeant l'habitat d'éventuelles nuisances liées à l'implantation d'exploitations agricoles:**

A l'exception des espaces correspondant au périmètre rapproché de captage des eaux, les espaces agricoles du ban communal sont protégés pour leur potentiel et capacité agricoles et leur potentialité d'accueillir des bâtiments d'exploitation; cette constructibilité tient toutefois compte des risques de nuisances qui pourraient résulter d'un rapprochement de nouvelles exploitations agricoles des zones urbaines ou à urbaniser; ces nuisances pourraient être en tout premier lieu olfactives, c'est pourquoi la constructibilité agricole définie et admise dans le PLU tient compte de l'orientation des vents évoqué dans le diagnostic pour définir des secteurs agricoles à contrainte de recul plus ou moins forte par rapport aux zones habitables: 300 mètres de recul pour une construction agricole située à l'ouest du village et 150 mètres pour une construction agricole située à l'est du village.

- **En maintenant un équilibre espace boisé/espace agricole/espace urbanisé:**

L'alternance sur le ban communal des espaces agricoles, des prairies humides le long de l'Altenbach, du cortège végétal l'accompagnant, la forêt, la présence de bosquets ou d'arbres isolés sont autant d'éléments de la biodiversité du territoire communal qui méritent globalement une préservation et qui apportent dans leur ensemble une animation paysagère. Cet équilibre ne devrait pas être atteint.

- **En mettant en valeur le patrimoine communal:**

Il est envisagé de maintenir l'exigence du permis de démolir, ce qui devrait non seulement permettre de suivre l'évolution du bâti mais aussi de mieux protéger celui présentant un intérêt architectural.

La réhabilitation possible, le réaménagement, ou la restauration de bâtisses vides, de logements vacants -d'origine agricole souvent- peut contribuer à la valorisation d'un patrimoine existant.

Dans le cadre de la réalisation d'un circuit touristique intercommunal, les aménagements installations et mobiliers légers liés à ce circuit pourront être admis afin d'assurer une mise en valeur et un attrait.

- Enfin, on peut rappeler qu'en **programmant le raccordement à la station d'épuration communale du collecteur d'eaux usées, et la réalisation d'un bassin d'orage** la commune entend préserver son patrimoine environnemental et paysager et préserver sa population de risques d'inondation, notamment lors d'épisodes pluvieux exceptionnels.





PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
COMMUNE DE WENTZWILLER

Etat existant

Occupation du sol spécifique

- Mairie
- ▲ Ecole
- ⊕ Eglise
- + Cimetiere

Réseaux

- ~ Route principale
- ~ Route secondaire

Limite administrative

Hydrographie

- ~ Cours d'eau

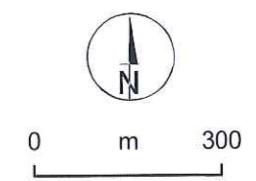
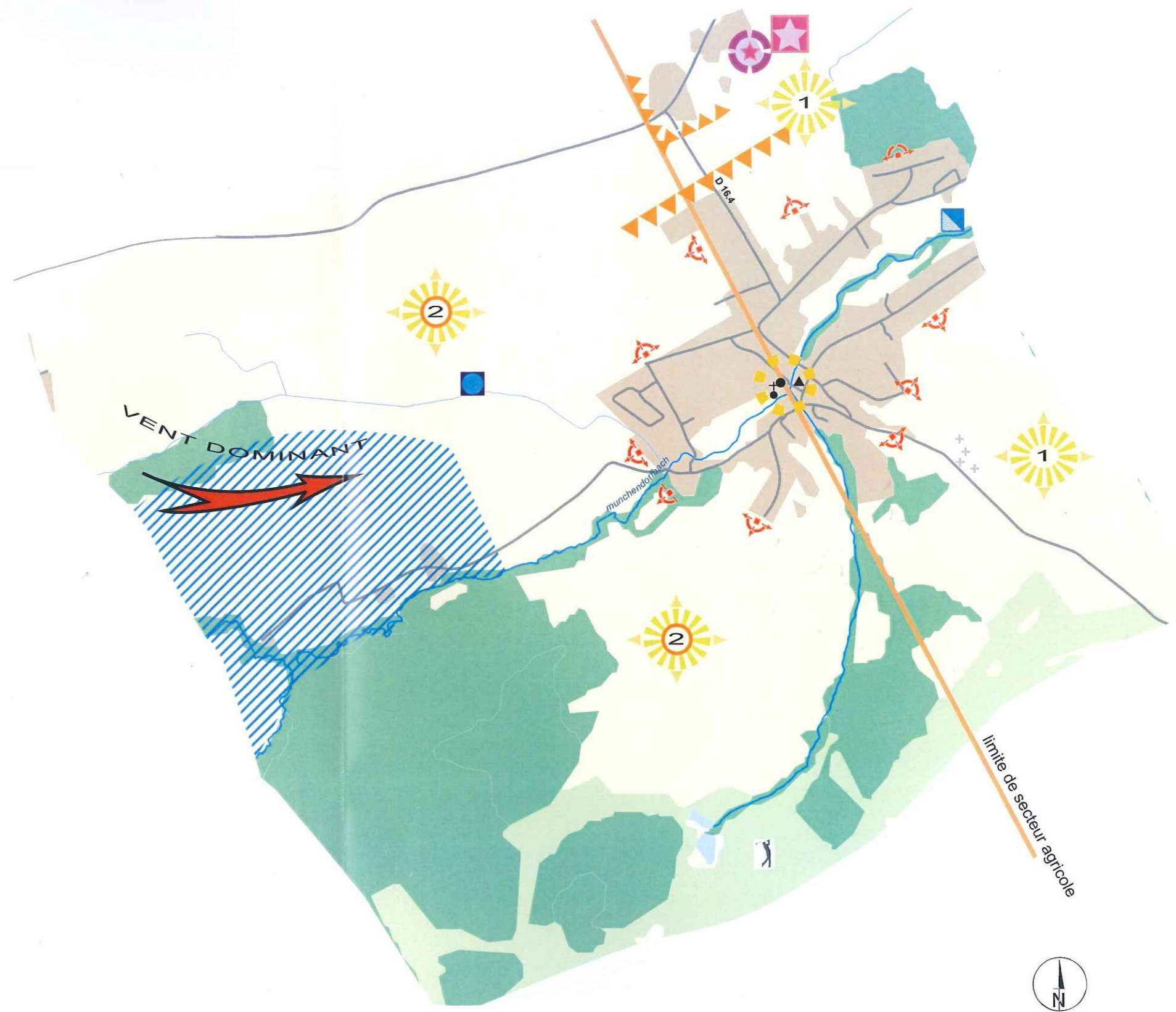
Orientations

Développement

- Coeur de village à valoriser
- Densification possible de l'espace urbanisé
- Site de faible extension urbaine
- Zone d'activités à aménager et à valoriser
- Potentiel d'extension de la zone d'activité intercommunale
- Bassin d'orage
- Bassin de dépollution (assainissement)

Préservation

- Principe de limite à l'urbanisation
- Protection de la forêt
- Protection des espace agricoles et maintien des capacités agricoles :
 - avec contrainte de recul par rapport aux zones urbanisées
 - avec contrainte forte de recul par rapport aux zones urbanisées
 - avec inconstructibilité agricole (périmètre rapproché de captage des eaux)
- Golf



PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Wentzwiller



2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.2 - Document graphique

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 1^{er} février 2008



Fernand Schmitt
Le Maire

Fernand SCHMITT



Février 2008